

## **EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER - SAKKYNDIG TAKSTNEMND**

### **KAP. I – SAKKYNDIG TAKSTNEMND OG KLAGENEMND**

§ 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger bystyret en *sakkyndig takstnemnd* til å verdsette eiendommer i Haugesund kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt velger bystyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en *klagenemnd for eiendomsskatt*.

Den sakkyndige takstnemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Klagenemnd for eiendomsskatt skal bestå av minst tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Bystyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig takstnemnd og klagenemnd er de som er pliktige til å motta valg til bystyret.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige takstnemnd eller klagenemnd, jfr. eiendomsskatteloven § 21.

Et medlem er inhabilt til å delta i behandlingen av saken når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i svogerskap med en som nevnt under a) i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c) er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- d) er verge for en person som nevnt under a),
- e) er styrer eller medlem av styret for et selskap, en forening, Sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- f) er medlem av formannskapet

Likedan er et medlem inhabilt når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt.

§ 1-3 Medlemmer av den sakkyndige takstnemnd og klagenemnd plikter å stille til alle møter i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.

§ 1-4 Befaringsmenn/sakkyndige.  
Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med den sakkyndige takstnemnd.

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder, når dette anses nødvendig.

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

## **KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN**

§ 2-1 Rådmannen oppretter et eiendomsskattekontor og plasserer dette i sin organisasjon. Det påligger eiendomsskattekontoret å utøve sekretariatsfunksjon for den sakkyndige takstnemnd og klagenemnd.

§ 2-2 Med bakgrunn i antatt behov for behandling fremlegger eiendomsskattekontoret for sakkyndig takstnemnd eiendommer som nemnden inviteres til å vurdere.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jfr. eiendomsskatteloven § 31).

## **KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN**

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige takstnemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og å lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige takstnemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndige takstnemnd og klagenemnd for eiendomsskattesaker hvilke retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Ved behov for drøfting av andre spørsmål i relasjon til nemndenes arbeid kan det også kalles inn til felles drøftingsmøter.

For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlagene brukes ved utskrivningen når dette er bestemt av bystyret.

Det skal føres møtereferat/ protokoll fra takseringsmøter i sakkyndig takstnemnd og klagenemnd for eiendomsskatt.

§ 3-3 Den sakkyndige takstnemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for takseringen.

§ 3-4 Ved gjennomføring av alminnelig omtaksering/ massetaksering varsles eierne om at dette skal gjennomføres ved bruk av lokale mediekanaler.

§ 3-5 Eiendommene - med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag - skal i alle tilfelle befares av en befaringsperson, så lenge eier ikke har gitt forhåndsgodkjenning for slik unnlattelse.

I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Ved taksering av antatte verk og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige takstnemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk.

Hvis maskiner og tilbehør foreslås medtatt i taksten i medhold av eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, bør takstforslaget redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

§ 3-6 Den sakkyndige takstnemnda fastsetter i møte takstene på grunnlag av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Den sakkyndige takstnemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendoms-skatteloven § 5 (obligatoriske fritak).

§ 3-7 Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen som er lagt til grunn. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

§ 3-8 Beregnet eiendomsskatt under kr. 300 faktureres ikke.

#### **KAP. IV - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING**

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering av enkelteiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-3, femte og sjettede ledd. Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

Fristen for å begjære omtaksering etter sjettede ledd er 1. november i året forut for skatteåret.

Den sakkyndige takstnemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt.

Verdsettelsen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

For klage gjelder kapittel V.

## **KAP. V - KLAGE**

§ 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut.

Klage over takster kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

§ 5-2 Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

Hvis klagen gjelder et vedtak (utskrivningsvedtak) som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige takstnemnd

Ved klage over vedtak (takstvedtak) fattet av den sakkyndige takstnemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig takstnemnd (underinstansen).

Den sakkyndige takstnemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til klagenemnda.

§ 5-5 Klagenemnda for eiendomsskatts behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda befare takstobjektet så fremt skattyter ikke har gitt forhåndsgodkjenning for at befaring utelates.

- § 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for klagevedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.
- § 5-7 Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skattyter, jf eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivningen til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivningen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befarings, kan utskrivningen rettes tre år tilbake fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skattyter med virkning framover i tid.

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang) det første året eiendomsskatt skrives ut etter denne ordningen, jf. ligningsloven § 9-2 nr. 4 siste punktum. Når eier får medhold i klage ved ligningen, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. esktl. § 17 fjerde ledd.

- § 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

## **KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

- § 6-1 Bystyret fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og befaringsmenn. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Politisk sekretariat sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

- § 6-2 Ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt må alminnelig taksering og utskrivning av skatten være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen innen 1. april.

- § 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteloven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut, sendes skatteseddel til skattyter.

- § 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som bystyret fastsetter.